

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről:

családi és utónév: **Heidrichné Hátfalvi Kornélia**

(adatok: születési családi és utónév: .

születési hely és idő: .

anyja születési neve:

, lakóhely: 1224 Budapest, Kakukkhegyi út

8/B, személyi azonosító:

, magyar állampolgár, adószám:

) mint

eladó – a továbbiakban: **eladó** -

másrészről

családi és utónév: **Vincze Ákos**

(adatok: születési családi és utónév: .

születési hely és idő: .

anyja születési neve:

, lakóhely: 2092 Budakeszi, Alkotó utca 49, személyi

azonosító:

magyar állampolgár, adószám:

) mint vevő – a

továbbiakban: **vevő** -

között az alábbiak szerint:

Előzmény:

Felek 2025. december 4. napján adásvételi szerződést kötöttek, amelynek tárgya a 2092 Budakeszi zártkert 6342 mezőgazdasági művelés alól kivontként nyilvántartva. Az eladó a vonatkozó szabályok alapján kérte a mezőgazdasági művelés alól kivontkénti nyilvántartásba vételt, de a kérelme elbírálva nem lett 2026. január 31-ig. Az adásvételi szerződés 1.3. pontja alapján a felek a korábbi szerződésüket egyező akarattal megszüntetik, az eladó a kivontként nyilvántartásra vonatkozó kérelmét a mai napon visszavonja. A felek a korábbi szerződésükből eredő kötelezettségekkel elszámoltak, az ügyvédi letétbe helyezett okirat megsemmisítésre került, míg a pénzletétet a jelen szerződésre tekintettel és az itt írt feltételekkel a letéteményes ügyvéd továbbra is kezeli.

1. Az adásvétel tárgya

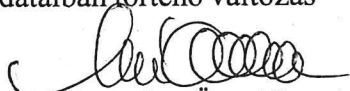
1.1. Az adásvétel tárgya a 2092 Budakeszi zártkert 6342 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2092 Budakeszi, Nagyszénás utca 69. cím alatt található, 724 m² alapterületű, tehermentes ingatlan, amely jelenleg kert és gazdasági épület megjelölésű, minőségi osztálya 7AK, kataszteri jövedelme 1.32 (a továbbiakban: ingatlan). Az eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonosa az ingatlan, amelynek bejegyzett földhasználója nincs. Az ingatlan adatait a mai napon beszerzett tulajdoni lap másolat igazolja, amelyet a felek megismertek.

Az e pontban írt ingatlanon található felépítmény gazdasági épület, az ingatlan-nyilvántartási térképen helyesen szerepel, arra vonatkozóan az eladónak nincs tudomása építési engedélyről. A gazdasági épület jelentős értéket nem képvisel.

Az ingatlan tehermentes. Széljegyként a tulajdoni lapon szerepel az előzményekben és az alábbi 1.2. pontban szereplő, kivonást célzó kérelem „INYER/2025/592415 - 2025.12.04. 13:01:32 A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján: Ingatlan adataiban történő változás” adatokkal.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

Vincze Ákos vevő


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (KATASTRÁLIS ÉRTÉKELŐ)
1053 Budapest, Városház utca 57
T/F: (361) 312-1012 / 312-1013
email: molnara@st-online.hu

1.2. Az 1.1. pontban írt ingatlan mezőgazdasági művelés alatt állóként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban és mint ilyen, a földforgalmi törvények (Fétv – 2013. évi CXXII. törvény, - 2013. évi CCXII. törvény) hatálya alá esik és mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Az eladó vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követően – a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd útján, postai úton - haladéktalanul benyújtja a szerződést az illetékes hatósághoz.

2. Az adásvétel, a vételár

2.1. Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az ingatlant összesen 30.000.000.- Ft azaz harmincmillió forint vételárért, amelyből a felépítmény értékét a felek 300.000.- Ft-ban (háromszázezer forint), az ingatlan fennmaradó részét 29.700.000.- Ft-ban (huszonkilencmillió hétszázezer forint) jelölik meg. A vevő az ingatlanon az adásvétellel kizárólagos, 1/1 arányú tulajdont szerez adásvétel jogcímén. A vevő az ingatlant ismert és megtekintett állapotban, per-, teher- és igénymentesen veszi meg. A felek kijelentik, hogy a vételarat az ingatlan forgalmi értékét, a vevő által megismert és megtekintett műszaki állapotát, valamennyi adottságát is figyelembe véve, közös és kölcsönös alku eredményeként határozták meg és fogadták el. A felek a vételarat értékarányosnak tekintik, az ezzel kapcsolatos megtámadás jogát kizárják. A vételár megfelel a helyben szokásos átlagos forgalmi értéknek.

A felek a vételár teljes kifizetését, a tulajdonátzállást és a birtokátruházást illetően az egyidejűsége törekednek.

2.2. Az eladó bankszámlaszáma, amelyre a fizetést kéri és amelyen történő jóváírással a fizetési kötelezettséget – az ügyvédi letétre vonatkozó különleges, alábbi rendelkezésekkel – teljesítettnek fogadja el: Az eladó elfogadja, ha a kifizetés ténylegesen a vevő házastársa, dr. Ijjas Flóra bankszámlájáról érkezik.

2.3. A felek a vételárból 3.000.000.- Ft-ot (hárommillió forint) foglalónak tekintenek az adásvételi szerződésből fakadó kötelezettségeik megerősítéseként. A felek a foglaló jogi természetét ügyvédi tájékoztatást követően megértették: a szerződés teljesítése esetén az eladó részére átadott foglaló a vételárba beszámít, a szerződés megghiúsulása esetén a megghiúsulásért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszti, illetőleg a kapott foglaló kétszeres visszatérítésére köteles, ha pedig a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél felelős, vagy amelyért egyik fél sem felelős, a foglaló összege a vevőnek visszajár. A foglalóval a megghiúsulás időpontjától számított 15 napon belül el kell számolni.

A foglaló összegéből 1.000.000.- Ft-ot (egymillió forint) 2025. december 4-én foglalóként átutalással kerül megfizetésre, míg 2.000.000.- Ft (kettőmillió forint) 2025. december 11-én az eladó javára történő ügyvédi letétbe helyezéssel került megfizetésre és erről a szerződő felek az értesítést megkapták.

2.4. A vevő a vételár fennmaradó részét, tehát 27.000.000.- Ft-ot (huszonhétmillió forintot) az azt követő három munkanapon belül fizeti meg az eladónak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződéshez a jóváhagyást megadta és az erről szóló határozat kézbesítésre került.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

Vincze Akos vevő


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (KASZ: 00000000)
1053 Budapest, Városliget 1. 57
T/F: (361) 318-4022, H/G: (361) 318-4022
email: molnarda@t-online.hu

Késedelmes fizetés esetén az eladó 15 napos póthatáridőt köteles biztosítani a vevő részére. Késedelmes fizetés esetén az eladó a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatra jogosult a póthatáridő tartamára. Ha a késedelem ezt is meghaladja, az eladó a szerződéstől a foglaló jogkövetkezményei alkalmazásával elállhat a jelen szerződéstől.

Az eladó köteles a részére e szerződés alapján teljesített kifizetéseket haladéktalanul írásban elismerni.

3. Szavatosság, tulajdonátszállás, vevői jog

3.1. A vevő az ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen szerzi meg. Az ingatlan feletti tulajdonjog a teljes vételár megfizetésével száll át az eladóról a vevőre.

3.2. Az eladó szavatol azért, hogy az ingatlant illetően semmilyen olyan körülmény, jog nem áll fenn, ami a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését korlátozná vagy megakadályozná. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlan nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozások fedezetéül. Az eladó kijelenti, hogy sem őt, sem az ingatlant érintően nincs se kilátásban, sem folyamatban eljárás, mely az ingatlant végrehajtási eljárásba (felszámolási eljárásba) vonhatja.

Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan vonatkozásában semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett, amely a tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményezhetne, és hogy egyéb ilyen tényről, vagy körülményről nincs tudomása.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal szabadon rendelkezhet. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant harmadik személy ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga nem terheli. Az eladó e körben szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan nem tárgya házassági vagy élettársi, sem semmilyen – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – vagyonközösségnek.

Az eladó szavatolja, hogy az ingatlan harmadik személy javára történő átruházására vagy megterhelésére vonatkozó, valamint egyébként az ingatlan-nyilvántartás adataiból meg nem állapítható jogügyletet nem kötött, harmadik személyek az ingatlan vonatkozásában nem rendelkeznek előbérleti, előhasználati vagy más birtoklást biztosító joggal, a vevő az ingatlan tulajdonjogát birtokba vehető állapotban szerzi meg.

Az eladó szavatolja, hogy az ingatlan a birtokbaadás időpontjában is meg fog felelni a vevő által megismert és megtekintett állapotnak. Eladó kijelenti továbbá, hogy tapasztalata és legjobb tudomása szerint az ingatlanban minden gépészeti berendezés és a közüzemi mérőórák rendeltetésszerűen és szabályosan működnek. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannak a jelen szerződés aláírásakor a vevő előtt fel nem tárt és eladó által ismert hibája, egyéb hiányossága nincs, azon nem hajtott végre olyan átalakítást, amely annak rendeltetésszerű használatát hátrányosan befolyásolhatja, vagy az érvényben lévő hatósági előírásokkal ellentétes.

Az eladó vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonátszállásig nem idegeníti el, nem terheli meg, állagát megóvjá, azon bármintemű változtatást csak a vevő előzetes írásbeli engedélyével végez.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant sem bejelentetlenül, sem bejelentett lakóhelyként, székhelyként (telephely, fióktelep) senki, semmi nem használja és, hogy senki nem is fogja használni a birtokátruházáskor.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

V. MUCZE AKOS VEVŐ


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (KASZ 360412)
1033 Budapest, Veres Pálnak u. 57
T/F: (061) 318-4022, Mobil: 06 30 83035
email: molnardi@ot-elektronika.hu

3.3. Az eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át a vevőre. Az eladó külön okiratba foglalt nyilatkozatban adja meg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt a vevő javára.

A felek közösen kérik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságot – valamint az eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – , hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inytv.) 48. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától (a vevői jog bejegyzés hatályának kezdete) a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára – vevői jog bejegyzése jogcímén – jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földügyi hatóság felfüggeszti. Felek közösen kérik az illetékes földügyi hatóságot, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és a letéteményesnél a jelen szerződés 4. fejezetében foglalt letéti megállapodás alapján letétbe helyezi a jelen szerződés melléklete szerinti tartalommal kiállított tulajdonjog bejegyzési engedélyt, melyben az eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan 1/1 arányú eszmei tulajdoni hányada vonatkozásában – a teljes Vételár Eladó javára történő megfizetését követően – az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön (okirati letét).

4. Letéti rendelkezések

4.1. A vevő az eladó javára a 2.3. pont szerint pénzletétet helyezett el ügyvédi letétként a dr. Molnár Andrea Ügyvédi Irodánál (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné u. 37., eljár: dr. Molnár Andrea ügyvéd (KASZ: 36065523) – a továbbiakban: letéteményes).

Az eladó a jelen Szerződés aláírásakor ügyvédi letétbe helyezi a letéteményesnél a vevő javára a jelen szerződés 3.3. pontja szerinti tulajdonjog bejegyzési engedélyét (okirati letét).

Mindkét letét célja annak biztosítása, hogy a jelen szerződés szerinti letétkiadási feltételek teljesülésének hitelt érdemlő igazolása esetén az ingatlan 1/1 eszmei tulajdoni illetőségének tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

4.2. A letéteményes a letéteket a jelen szerződés aláírásával elfogadja és az okirati letét átvételét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri, míg a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elismeri a pénzletétnek a letéti számlán történő kezelését. A letéteményest e letét őrzéséért külön díjazás nem illeti meg, kamatot nem fizet, de költségei megtérítését kérheti. A letétek végső őrzési ideje: 2027. január 31.

A letéteményes köteles a letétekkel kapcsolatos eseményekről minden felet értesíteni, ugyanígy a felek is kötelesek egymást és a letéteményest értesíteni a letét lényeges eseményeiről.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

Vincze Ákos vevő


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (KASZ: 36065523)
1053 Budapest, Veres Pálné u. 37.
T/F: (361) 318-4343, 318-4344, 318-4345
email: molnara@molnara.hu

4.3. A letéteményes a pénzletét az azt követő 3 munkanapon belül köteles kiadni az eladónak a 2.2. pont szerinti bankszámlára történő utalással, ha részére, mint meghatalmazott ügyvéd részére kézbesítésre került a jelen szerződés hatósági jóváhagyása a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről.

4.4. A letéteményes az okirati letétet akkor jogosult és köteles a vevő, mint jogosult részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatóság részére 3 munkanapon belül benyújtani, ha az eladó írásos értesítéssel igazolja részére a teljes vételár megfizetését. Az eladó köteles ezen nyilatkozatát a 2.4. pont szerinti, valamint a 4.3. pont szerinti fizetési kötelezettségek teljesítését követően haladéktalanul, de legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül megtenni, a 1 e-mail címről a molnardr@t-online.hu e-mail címre küldött e-mail útján és postai úton is eredeti példányban.

Amennyiben az eladó ezen kötelezettségének a teljes vételár megfizetését követő munkanapon a letéteményes elektronikus levélben közölt írásbeli felszólítása ellenére sem tenne eleget, úgy a teljes vételár megfizetésének igazolásaként a felek elfogadják az egyes vételárrészletek átutalásáról szóló, a teljesítést igazoló eredeti banki igazolások vevő általi bemutatását is, melyet a letéteményes köteles a fenti e-mail címre az eladó részére haladéktalanul megküldeni.

A vevő, arra az esetre, ha az okirati letétnek a javára történő kiadásának feltételei teljesülnek, felkéri és egyben meghatalmazza a letéteményest, hogy az okirati letétet a vevő tulajdonjoga bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt az illetékes földügyi hivatalhoz nyújtsa be, illetve adja át a vevőnek és az eladónak. A letéteményes erre kötelezettséget vállal.

4.5. A jelen szerződés megszűnése, megszüntetése, felbontása esetén az ezen okokról való hitelt érdemlő tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül a letéteményes az okirati letétet az eladó részére, a vevő külön hozzájárulása nélkül, míg a pénzletét a vevő részére az eladó külön hozzájárulása nélkül jogosult, egyben köteles kiadni.

4.6. A felek rögzítik, hogy a letéteményes mindkét letét őrzése során kizárólag a jelen szerződés rendelkezései szerint jogosult és köteles eljárni és nem jogosult figyelembe venni a szerződő felek egyoldalú nyilatkozatait, sem bármely, közöttük keletkezett vitát. Arra a nem várt esetre, ha bármelyik letét kiadására vonatkozóan a szerződő felek között vita alakul ki, a felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vitában érintett felek a letétnek bírói vagy közjegyzői letétbe helyezését együttesen annak költségei előlegezése mellett nem kérik, vagy az illetékes bíróság vagy eljáró közjegyző a letétet bármely okból nem veszi letétbe, a letéteményes a letétet jogosult a jogvitát lezáró jogerős ítélet meghozataláig visszatartani, és kiadása során az ítélet rendelkezései szerint eljárni.

Amennyiben a jóváhagyásról szóló hatósági határozat kézbesítésre kerül, a pénzletét kiadása nem tagadható meg. Amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint megfizetésre került, az okirati letét vevő javára történő kiadása nem tagadható meg.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

VINCZE AKOS vevő


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (Kft.)
1053 Budapest, Váci út 119. sz.
T/F: (361) 318-4022
email: molnarda@molnarda.hu

4.7. A letéteményes bármelyik letét jelen szerződésben foglaltaktól eltérő kiadására kizárólag akkor kötelezhető, ha a szerződő felek a letét tekintetében, egyértelmű és egybehangzó nyilatkozatot tesznek a letéteményes részére, a letéteményes előtt személyesen, vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan.

A felek megállapodnak, hogy mindkét letét kiadása során a letéteményes azok kiadásának alapjául szolgáló nyilatkozatokban foglalt tényállítások és jognyilatkozatok jogszerűségét nem, kizárólag azok alakszerűségét vizsgálja, a jogellenes nyilatkozatokból eredő jogkövetkezményekért letéteményest felelősség nem terheli.

4.8. Felek kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a letéteményes tájékoztatta őket az ügyvédi letétkezelésre vonatkozó jogszabályi és egyéb rendelkezésekről. A jelen letéti megállapodásra a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken felül a Magyar Ügyvédi Kamara irányadó szabályzatai vonatkoznak, a jelen fejezetben foglalt megállapodás teljesítési letét kezelésére irányul.

A Felek és a letéteményes jelen 4.1-4.8. pontokba foglalt megállapodása az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése szerinti letéti megállapodásnak minősül.

5. Birtokátruházás, birtokbaadás

5.1. Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza az ingatlan birtokát a vevőre és adja azt birtokba. A birtokbaadás azt jelenti, hogy az eladó az ingatlant annak vevő általi megtekintésekor fennállt műszaki állapotában, valamennyi tartozékával és kulcsával együtt, azonban az egyéb ingóságoktól kiürített, tiszta állapotban adja a vevő birtokába és igazolja, hogy az ingatlanra vonatkozóan sem közmű- sem adók módjára behajtható más tartozás, díjhátralék nincsen.

5.2. A birtokbaadás egyeztetett időpontban történik, a vevő köteles a birtokbavételre. Az eladó a vevő kérésére köteles biztosítani, hogy a 2.4. pont szerinti vételárrész kifizetését megelőzően meggyőződjék, hogy az ingatlan a birtokbaadásra készen áll. Ha az eladó késlekedik a birtokátruházással, a vevő a teljes vételár kifizetésének feltételével jogosult az ingatlant az eladó költségére és kockázatára birtokba venni és erről az eladót értesíteni, az értesítés napja a birtokbaadás és birtokátruházás napja. Ha a vevő késlekedik a birtokbavétellel a kifizetést követően, a birtokbavételre történő írásos felszólítás elküldésének napja a birtokátruházás és a birtokbaadás napja.

A vevő a birtokba adás napjától viseli az ingatlan terheit, szedi annak hasznait és ettől a naptól száll át a kárveszélyviselés a vevőre.

5.3. A felek a birtokbaadás során közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi szolgáltatáshoz tartozó mérőórák állásait. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokbaadásáig az azzal összefüggésben felmerült közüzemi- és egyéb költségek kiegyenlítésére. A birtokbaadást követő 8 napon belül mindkét fél köteles a tulajdonosváltást a közműszolgáltatónál bejelenteni.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

Vincze Akos vevő


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (Kft.)
1051 Budapest, Árpád Főút u. 57
T/F: +36 1 460 4102, F: +36 1 460 4103
e: info@molnara.com

6. Nyilatkozatok a tulajdonszerzést illetően

6.1. Az eladó és a vevő kijelenti, hogy cselekvőképés, nagykorú magyar állampolgár, ingatlanszerzési és elidegenítési joga korlátozva nincsen. A felek kijelentik, hogy gondnokolti nyilvántartásban nem szerepelnek, támogatott döntéshozatalt (Ptk 2:38.§) nem kértek, cselekvőképességük korlátozva nincsen.

6.2. A felek legjobb tudomása szerint nincs az ingatlanra vonatkozóan földhasználati szerződés hatályban.

6.3. Vevői nyilatkozatai:

- A vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, a Fftv. szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

- A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 10. §-ban fogalt feltételeknek megfelel, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

- A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- A vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

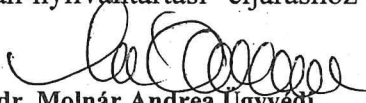
- A vevő kijelenti, hogy a Fftv (2013. évi CXXII. Tv.) 16. § (1), (2), (3) és (4) bekezdésében meghatározott birtokmaximum, illetve kedvezményes birtokmaximum mértékét a tulajdonában álló ingatlanok a jelen ügylettel érintett terület hozzáadásával sem haladják meg, nem érik el.

- A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal – sem tulajdonosként, sem haszonélvezőként - nem rendelkezik, így a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

6.4. **Elővásárló:** Amennyiben arra törvénynél fogva jogosult él az elővásárlási joggal és vele hagyja jóvá a szerződést a hatóság, a szerződés az eladó és a vevő közti szerződésben a vevő helyébe az elővásárló lép, míg a vevő és az eladó egymással 15 napon belül egymással elszámolnak. Az eladó arra a bankszámlára köteles a vevő részére visszajáró összeget hiánytalanul megfizetni, amelyről az utalást fogadta. A letéteményes ugyanezen időn belül köteles a felekkel elszámolni úgy, hogy a pénzletétet kiadja a vevőnek arra a bankszámlára, ahonnan fogadta a letéti utalást, az okirati letétet megsemmisíti, minderről a feleket értesíti. Az eladó köteles a teljes vételár kifizetését követően haladéktalanul kiadni az elővásárló részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. Az elővásárló az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges minden iratról, feltételről saját-maga gondoskodik.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

Vincze Ákos vevő


dr. Molnár Andrea ügyvéd
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
ÜGYVÉD
1133 Budapest, Rózsák t. 37
Tel: 06-1-333-3333
Fax: 06-1-333-3333
E-mail: andrea.molnar@molnar.hu

7. Egyéb nyilatkozatok

- 7.1. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak
- a jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályok tartalmáról,
 - a vonatkozó anyagi jogi és egyéb jogszabályokról különösen de nem kizárólagosan a Ptk., a Fétv, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. vonatkozó szabályairól,
 - a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről,
 - a mezőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabályok tartalmáról, különösen a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásról.

7.2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely módosítása válik szükségessé, amely a másik fél jogos érdekeit nem sérti és az adásvétel feltételei számára nem válnak hátrányosabbá, vagy ezen hátrányokat a módosítást kezdeményező fél megfelelően ellentételezi, a kért szerződésmódosítás aláírásában egymással együttműködnek.

7.3. Felek a szerződés teljesítése során minden értesítést e-mail útján adnak át egymásnak és a letéteményesnek az alábbi címekre – a lényeges iratok egyidejű postázása mellett - :

- eladó:
- vevő: _____
- letéteményes: molnardr@t-online.hu

Felek a jelen pontban megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan, a másik fél egyidejű írásbeli értesítése mellett megváltoztatni. A jelen pont szerinti értesítés másik fél általi kézhezvételéig a másik fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni. Az ajánlott-tértivevényes levélként megküldött értesítés, a levél feladásától számított 5. munkanapon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, „nem vette át”, „átvételt megtagadta” vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

7.4. A szerződő felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az Ügyvédi Iroda képviselője a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.). számú Szabályzat (Szabályzat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról - a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

A szerződő felek és az Ügyvédi Iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

7.5. A szerződő felek meghatalmazzák a dr. Molnár Andrea Ügyvédi Irodát (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 37., nyilvántartási szám: BÜK 2536, eljár dr. Molnár Andrea ügyvéd) a jelen Szerződés ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kiadására irányuló eljárásban való képviseletükre, valamint a tulajdonjogi változásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviseletük ellátásával.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia
eladó

Vincze AKOS vevő


dr. Molnár Andrea Ügyvédi
Iroda, dr. Molnár Andrea
ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (KASZ: 36065323)
1053 Budapest, Veres Pálné u. 37
T/F: (+36) 118-4022, Mob: +36302565035
e.az: molnardr@t-online.hu

A meghatalmazott ügyvédi iroda helyettes igénybevételére jogosult. Helyettesítésre jogosult különösen: dr. Sárdi Márton ügyvéd (1053 Budapest, Veres Pálné u. 37.). A meghatalmazott Ügyvédi Iroda a jelen Szerződés ellenjegyzésével fogadja el a meghatalmazást.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak adataiknak a szerződésben való feltüntetéséhez.

7.6 Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A jelen Szerződést szerződő felek elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. 02. 09.

Heidrichné Hátfalvi Kornélia eladó

Vincze Akos vevő

ellenjegyzem: 2026. 02.09:

dr. Molnár Andrea Ügyvédi Iroda
dr. Molnár Andrea ügyvéd

DR. MOLNÁR ANDREA
Ügyvédi Iroda (KASZ: 36045503)
1053 Budapest, Veres Pálné u. 37.
T/F: (06)12-4822, Mobil: 06309555035
email: molnardi@e-online.hu

*Közzététel portálon való
közvetítés*

Közzététel ideje: 2026. 03. 04.
Közlés kezdőnapja: 2026. 03. 05.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 04. 07.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés megtartása alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,



Elektronikus közvetítés megtörtént